

РЕШЕНИЕ

г. Архангельск

дело № 07т-
12

Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2012 года.

В полном объеме решение изготовлено 18 мая 2012 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель	-	Алешин К.Н.	Руководитель Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Красильникова Е.И.	Главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Шахов А.Ю.	Главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России
Член комиссии	-	Десяткова Е.В.	Специалист – эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

представителя от организатора торгов – Комитета по управлению администрации МО «Холмогорский муниципальный район»: <...> (доверенность от 14.05.2012),

заявителя: <...>,

представителя от заявителя: <...> (доверенность от 14.05.2012),

заинтересованного лица: <...>,

УСТАНОВИЛА:

04 мая 2012 года в Архангельское УФАС России поступила жалоба

Абдурахманова Акифа Алибек Оглы на действия аукционной комиссии Комитета по управлению имуществом администрации МО «Холмогорский муниципальный район» при проведении открытого аукциона по продаже права собственности на земельные участки (на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 150312/0120385/01).

Содержание жалобы:

Аукцион по продаже земельного участка № 150312/0120385/01 по лоту № 2, предметом которого являлось право приобретения земельного участка для строительства торгово-делового центра, должен был быть проведен в порядке, установленном пунктом 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, т.е. в порядке, не предусматривающем, по мнению заявителя, права организатора торгов заключать соответствующий договор с единственным участником. В нарушение этого аукцион по лоту № 2 проведен в порядке статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, который предполагает такую возможность. В результате, как считает заявитель, аукционной комиссией принято неправомерное решение о заключении договора по лоту № 2 с единственным участником торгов – Рашевым Олегом Юрьевичем. При этом, Абдурахманов Акиф Алибек Оглы также подавал заявку на участие в аукционе по данному лоту, отклоненную аукционной комиссией, что свидетельствует о его заинтересованности в получении имущественных прав на рассматриваемый земельный участок.

Представитель Комитета по управлению имуществом администрации МО «Холмогорский муниципальный район» с жалобой не согласился по основаниям, изложенным в возражениях на жалобу, направленных письмом от 10.05.2011 № 1056, указав, что торги проведены в полном соответствии с порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, который не содержит запрета на заключение договора с единственным участником аукциона.

Рашев Олег Юрьевич поддержал позицию Комитета по управлению имуществом администрации МО «Холмогорский муниципальный район».

Комиссия Архангельского УФАС России, используя предоставленные частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» полномочия, рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Правовые основы приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 38 Земельного кодекса Российской Федерации в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация (часть 2).

При этом, [порядок](#) организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации (часть 4).

В частности, в настоящее время действуют Правила организации и проведения торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

В свою очередь, порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации (часть 5).

Согласно распоряжению главы МО «Холмогорский муниципальный район» Рябко П.М. от 11.03.2012 № 313 было принято решение о проведении аукциона по продаже права собственности, в том числе в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:19:161912:46, площадью 1714 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование участка – для строительства торгово-делового центра. Местоположение: участок находится примерно в 11 метрах по направлению на юго-восток от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Архангельская область, Холмогорский район, с. Холмогоры, ул. Гончаровского, 21.

На основании данного распоряжения в газете «Холмогорская жизнь» № 10 (9526) от 16.03.2012 и на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru было размещено извещение № 150312/0120385/01 о проведении открытого аукциона по продаже права собственности на земельные участки, на который, в числе прочих, был выставлен вышеназванный земельный участок (лот № 2).

Учитывая, что цель использования земельного участка в распоряжении и извещении была определена – для строительства торгово-делового центра, процедура проведения рассматриваемого аукциона согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации должна проходить в соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Как следует из Протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 до окончания срока подачи заявок на участие в открытом аукционе по лоту № 2 было представлено 2 заявки – от Рашева Олега Юрьевича и от Абдурахманова Акифа Алибек Оглы.

В соответствии с названным протоколом аукционная комиссия приняла решение о допуске к участию в аукционе по лоту № 2 Рашева Олега Юрьевича, отказав при этом Абдурахманову Акифу Алибек Оглы в связи непредставлением в составе заявки всех необходимых документов.

В частности, согласно опубликованному извещению участником аукциона должны быть представлены следующие документы: 1) заявка с описью; 2) платежный документ, подтверждающий внесение задатка; 3) копия документа, подтверждающего личность заявителя.

Указанные требования полностью соответствуют пункту 10 Правил, которым установлено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

Как следует из пояснений организатора торгов, а также материалов, имеющихся в деле, по лоту № 2 Абдурахманов Акиф Алибек Оглы не представил платежный документ с отметкой банка плательщика о перечислении задатка в размере 148600 рублей, ошибочно приложив к заявке платежное поручение № 78 от 05.04.2012 о перечислении суммы в размере 157100 рублей, которая соответствует величине задатка по лоту № 1 аукциона, что и послужило основанием для принятия решения о недопущении Абдурахманова Акифа Алибек Оглы к участию в аукционе по лоту № 2.

Данное решение также полностью соответствует требованиям Правил, которые устанавливают, что претендент не допускается к участию в торгах в случаях, когда представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении или не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов (п.п. «б», п.п. «г» п. 15).

Утверждение заявителя о том, что в Протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 была указана иная цель использования земельного участка, чем в извещении о проведении аукциона, не нашло подтверждения. Согласно информации, содержащейся в Протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 на бумажном носителе, а также Протокола, размещенного в сети «Интернет» по адресу <http://www.torgi.gov.ru/?wicket:interface=:7:::>, предметом аукциона по лоту № 2 являлся земельный участок, предназначенный для строительства торгово-делового центра.

Вместе с тем, Комиссия Архангельского УФАС России отмечает, что в Протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 в качестве правового обоснования отказа Абдурахманову Акифу Алибек Оглы в допуске к участию в аукционе по лоту № 2, в том числе указано на пункты 12, 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, которая регламентирует процедуру проведения

иных торгов, а именно: по продаже имущественных прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства. Однако необоснованная ссылка на нормы статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не повлекла нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного Правилами.

Учитывая, что по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе был допущен только один претендент – Рашев Олег Юрьевич, в соответствии с требованиями подпункта «а» пункта 30 Правил аукцион по лоту № 2 был признан несостоявшимся (пункт 1 Протокола № 2/лот № 2 о результатах аукциона от 24.04.2012).

Согласно пункту 2 Протокола № 2/лот № 2 о результатах аукциона от 24.04.2012 аукционная комиссия приняла решение о заключении договора купли-продажи земельного участка по лоту № 2 с единственным участником – Рашевым Олегом Юрьевичем.

Оспаривая данное решение аукционной комиссии, заявитель ссылается на пункт 32 Правил, полагая, что заключение договора с единственным участником невозможно.

Комиссия Архангельского УФАС России не может согласиться с выводом заявителя в силу следующего.

В соответствии с пунктом 30 Правил торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

а) в торгах участвовало менее 2 участников;

б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;

в) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;

г) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Пункт 32 Правил предусматривает, что организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг аукциона» не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

Вместе с тем, данная норма устанавливает право, а не обязанность провести повторные торги в том случае, если они признаны несостоявшимися. Правила не содержат запрета на заключения договора с единственным участником торгов.

Кроме того, по мнению Комиссии Архангельского УФАС России, в рассматриваемой ситуации размещение информации о проведении аукциона на

официальном сайте торгов является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом, подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Таким образом, поскольку подача единственным участником заявки на участие в аукционе является акцептом оферты, организатор торгов вправе заключить соответствующий договор с данным участником аукциона.

Учитывая изложенное, решение аукционной комиссии о заключении договора купли-продажи земельного участка по лоту № 2 с единственным участником – Рашевым Олегом Юрьевичем соответствует нормам действующего законодательства.

При этом, как уже отмечалось ранее, необоснованная ссылка в Протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 на нормы статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не повлекла нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного Правилами, а также на возможность заключения договора с единственным участником аукциона.

Руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Абдурахманова Акифа Алибек Оглы частично обоснованной.
2. Предписание не выдавать, так как необоснованная ссылка в Протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 19.04.2012 на нормы статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не повлекла нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного Правилами организации и проведения торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, а также на возможность заключения договора с единственным участником аукциона.

Председатель Комиссии

К.Н. Алешин

Члены Комиссии

Е.И. Красильникова

А.Ю. Шахов

Е.В. Десяткова

Согласно пункту 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.